

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-100289

Bürogebäude

PLZ, Ort	60323 Frankfurt am Main
Straße	Myliusstr. 14
Bundesland	Hessen
Kunde	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S.
Gutachter/in	Sibylle Marx MSN Partnerschaftsgesellschaft
Objektbesichtigungstag	24.10.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	24.10.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

11.200.000 EUR

22,7-fache Jahresrohertrag

6.810 EUR/m² WNFI.

Verwendungszweck

Angaben zum Auftrag

Auftragsgrundlage:	Auftragsbestätigung vom 13.08.2024
Auftraggeber, Anschrift:	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S. Finanskent Mahallesi Finans Caddesi Finans Caddesi A Blok No: 44/A Ümraniye Istanbul
Auftragsinhalt:	Erstellen eines Gutachtens über den Marktwert im Sinne des § 194 BauGB mit Wertermittlung der Immobilie(n) als wirtschaftliche Einheit.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung der Immobilie zum geplanten Verkauf.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind i.d.R. gleich und entsprechen dem Tag der Besichtigung, siehe Deckblatt
Bewertungsgegenstand:	Objekt und Anschrift siehe Deckblatt, Grundstück, Gemarkung, Flur, Flurstück(e), siehe Grundbuchangaben
Bewertungsstatus:	Ist-Zustand zu Stichtagen der Wertermittlung, siehe Deckblatt
besondere Annahmen:	keine
Grundlage der Wertermittlung:	Der Verkehrswert wird auch als Marktwert oder Zeitwert bezeichnet. Dabei handelt es sich um den geschätzten Preis für eine Immobilie, welcher zwischen einem Verkäufer und einem Käufer, nach üblichem Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte, wobei jeweils mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt wird. Der Marktwert wird durch die Lage, rechtliche Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der Immobilie sowie von Angebot und Nachfrage beeinflusst. Die Bewertung erfolgt nach „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“-ImmoWertV21. Darin sind der Grundsatz der Modellkonformität und fest vorgegebene Modellansätze geregelt. Ergänzungen dazu beinhaltet der Entwurf der „ImmoWertA - ImmoWertV-Anwendungshinweise“. Grundlagen dieser Immobilienwertschätzung bilden die vorliegenden und eingeholten Unterlagen, die Informationen aus der Ortsbesichtigung sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Hinweis:	Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch Zinserhöhungen der EZB und gesunkener Realeinkommen nachhaltig verschlechtert. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist derzeit nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. In der Bewertung werden die Einflüsse soweit berücksichtigt, wie diese in vorliegenden Marktdaten und Marktbeobachtungen erfasst sind.

Fazit

Bewertungsgegenstand ist das Flurstück 37/6 mit einer Größe von 799 m², bebaut mit einem Bürogebäude in fünfgeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Das Objekt verfügt über eine Größe von gesamt rd. 1.595 m² Nfl. und ist vollständig eigengenutzt und mit einem internen Mietvertrag in Höhe 76.005,24 €/jhr. vermietet, in diesem Betrag ist die gesetzl. MwSt. sowie die Nebenkosten enthalten. Teilflächen des Erdgeschoss sind als Bankfiliale ausgebaut.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1976 erbaut und in den Jahren 2018/2019 umfassend umgebaut und modernisiert. Dabei wurden das Erd- und 1.Obergeschoss vollständig entkernt und neu ausgebaut. Die Flächen im 2. und 3. OG wurden modernisiert, ohne jedoch wesentlich in den Bestand einzugreifen. Die Fläche im 4. OG wurde im Jahr 2024 im Rahmen der Übernahme der Flächen in die Eigennutzung, einfach modernisiert. Vereinzelt wurden weitere Klimaanlage eingebaut.

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Bewertungsobjekt in einem guten Instand- und Unterhaltungszustand, die Ausstattung wird mit durchschnittlich beurteilt.

Die Immobilie befindet sich in nachgefragter Lage der Stadt Frankfurt/M Stadtteil Westend, ca. 1 km von der Innenstadt entfernt.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- Lage im Stadtteil Westend-Süd, fußläufig zum Opernplatz
- Gute Verkehrsanbindungen an ÖPNV und Straßenverkehr
- Büroflächen nach Geschossebenen separat nutzbar
- Guter Instandhaltung aufgrund fortlaufender Instandhaltung- /Modernisierung
- Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage
- Vollständige Eigennutzung

Negative Objekteigenschaften

- Energiestandard entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum stark eingeschränkt

Markt

Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

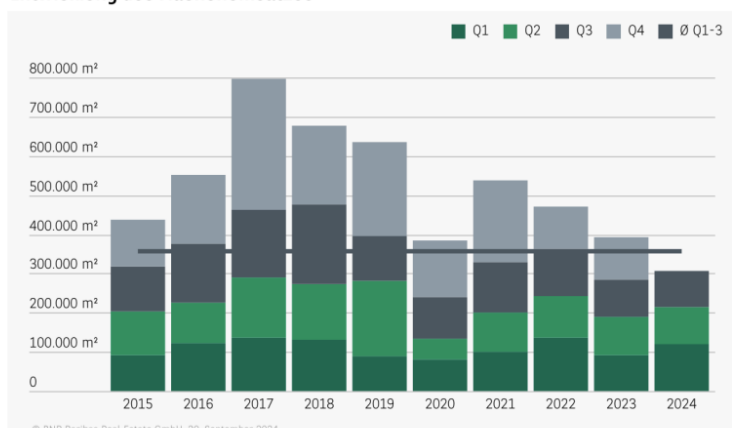
Büromarkt – Allgemein

Auch wenn der Frankfurter Büromarkt in den ersten drei Quartalen noch nicht an die überdurchschnittlichen Zwischenbilanzen aus den Jahren bis 2022 anknüpfen konnte, spiegelt sich das insgesamt verbesserte Marktsentiment in der Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum wider. Somit ordnet sich das aktuelle Resultat mit einem Flächenumsatz von rund 307.000 m² (gif-Marktgebiet: 258.000 m²) rund 8 % über dem letztjährigen Ergebnis ein und auch die Abweichung von lediglich -14 % zum langjährigen Durchschnittswert fiel im Standortvergleich der Top-Büromärkte vergleichsweise niedrig aus. Frankfurt ist mit aktuellem Resultat dann auch der einzige Standort, der über dem 5-Jahresdurchschnitt notiert. Insgesamt platziert sich die Mainmetropole im Ranking knapp vor Hamburg (301.000 m²) und damit auf Rang drei hinter München (444.000 m²) und Berlin (421.000 m²).

Der Blick auf die Umsatzverteilung des Flächenumsatzes verdeutlicht hierbei die auf Nutzerseite zunehmende Lagesensibilität zu Gunsten der zentralen bzw. gut angebundenen Frankfurter Bürostandorte. In diesem Zusammenhang zeichnen die Citylagen alleine für rund 45 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. An die Spitze der Teilmarktübersicht setzt sich dabei das Bankenviertel (73.000 m²), das vor allem vom Großabschluss der EZB über knapp 37.000 m² profitieren konnte. Aber auch die Innenstadt konnte mit insgesamt 46.300 m² einen entscheidenden Umsatzbeitrag generieren, wobei im großvolumigen Bereich der Eigennutzkauf der Sparkasse mit rund 7.200 m² zu nennen ist. Außerhalb der Stadtgrenzen ist darüber hinaus die Großvermietung an das Kosmetikunternehmen Cosnova über knapp 16.000 m² in Sulzbach erwähnenswert.

Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Premiumflächen und ESG-konformer Ausstattung, drückt sich im stabil hohen Niveau der Spitzenmiete von 49,00 €/m² aus. Die Durchschnittsmiete notiert Ende September bei hohen 24,20 €/m².

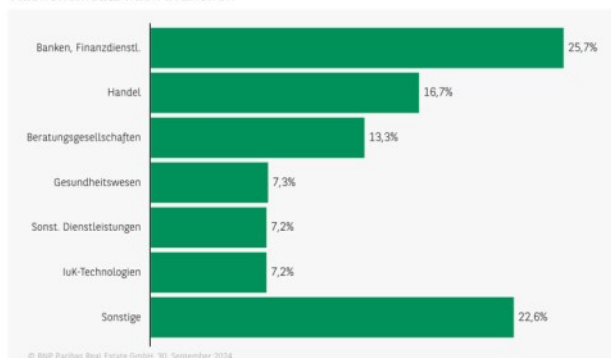
Entwicklung des Flächenumsatzes



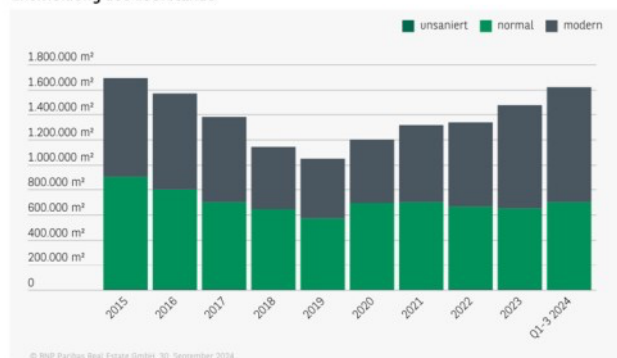
In der Übersicht der aktivsten Nachfragergruppen stechen drei Branchen heraus, die mit Umsatzanteilen von jeweils mehr als 10 % entscheidend am Marktgeschehen beteiligt waren. Während der traditionell starke Finanzsektor getrieben durch den EZB-Abschluss mit knapp 26 % hierbei an der Spitze liegt, erzielt der Handel nicht zuletzt durch die Anmietung der Cosnova GmbH ein im langjährigen Vergleich sehr hohes Volumen (anteilig knapp 17 %). Auf weitere gut 13 % kommen zudem die Beratungsgesellschaften.

Der Leerstand hat im Jahresvergleich um gut 13 % zugelegt und liegt aktuell bei 1,6 Mio. m², was wiederum einer Stabilisierung zum Vorquartal entspricht. Im Segment der Flächen mit moderner Ausstattungsqualität musste in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls ein Anstieg um knapp 19 % registriert werden, wofür überwiegend Baufertigstellungen verantwortlich waren. Mit 920.000 m² entfallen somit fast 57 % des Leerstandes auf das moderne Segment. Die Leerstandsrate beläuft sich sowohl im Marktgebiet als auch im enger gefassten gif-Gebiet auf 10,4 %.

Flächenumsatz nach Branchen



Entwicklung des Leerstands



Der Frankfurter Büromarkt hat genau wie andere Top-Märkte seinen Erholungskurs im dritten Quartal weiter fortgesetzt und Ende September ein insgesamt konstantes Vermietungsgeschehen über den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet.

Als positives Signal ist hierbei unter anderem zu werten, dass in Marktphasen, in denen Großdeals insgesamt seltener zu beobachten sind, Verträge ab 5.000 m² überdurchschnittlich zulegen konnten. Das Gros des Flächenumsatzes wurde jedoch in den kleinen und mittelgroßen Kategorien generiert (anteilig 77 % bis 5.000 m²), was als Indiz für das breite Nachfragespektrum zu werten ist.

Darüber hinaus spiegelt sich sowohl in den Flächenumsätze als auch in den Leerstandsdaten die aktuell sehr heterogene Entwicklung in den unterschiedlichen Büromarktzonen wider. Während der Nachfragedruck in den attraktivsten Lagen auf einem hohen Niveau verweilt, kristallisiert sich in anderen vorwiegend dezentralen Teilmärkten ein leichter Angebotsüberhang heraus.

Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivität. Kurzfristig verfügbare moderne Flächen in Premium-lagen sind demnach weiter knapp, wodurch der Druck auf die Spitzenmiete hoch bleibt.

Als Prognose zum Jahresende erscheint ein Flächenumsatz von rund 450.000 m² erreichbar, womit sich auch die Gesamtbilanz über dem Vorjahres- und unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes einordnen würde. Bei der Spitzenmiete sowie auch beim Leerstand ist für das Schlussquartal im Großen und Ganzen zunächst von Seitwärtsbewegungen auszugehen.

Quelle: BNP Paribas Real Estate

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt nennt in seinem Halbjahresbericht zum Immobilienmarkt 2024 den Verkauf eines Objektes mehr als im Jahr 2023 (24 Objekte statt 23 Objekte), dies ist eine Zunahme um rd. 4 %. Der Umsatz stieg um rd. 67 %. Bei den Gewerbeimmobilien haben sich die Großtransaktionen (zwei Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum halbiert. Es handelt sich jedoch um größere Objekte, so dass der Umsatz bei den Großtransaktionen mit rd. 86,5 Mio. € gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 (vier Transaktionen, Umsatz rd. 55,3 Mio. €) um rd. 57 % gestiegen ist. Der Teilmarkt Gewerbe hat sich seit 2021 wie folgt entwickelt:

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Handel	11	2	0	130,1	17,6	0,0
Büro und Verwaltung	18	7	5	737,4	42,9	57,2
Gewerbegrundstücke (klassisch)	9	3	11	24,2	3,3	17,1
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	4	7	6	8,3	17,6	23,0
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	48,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	0	4	1	0,0	11,9	10,0
Insgesamt	42	23	24	899,9	93,3	155,4

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt/M 2024 werden durchschnittliche Ertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude auf Basis der Kauffälle 2023 in Höhe des 24,5-fachen des Jahresrohertrages (Spanne 19,6- bis 32,3-fachen JROE). Bei Auswertung der Kauffälle im 1. und 2. Halbjahr 2023 ergibt sich für das 2. Halbjahr einen mittleren Ertragsfaktor in Höhe des 25,3-fachen.

Quelle: GAA Stadt Frankfurt 2024

Vermietungsmarkt

Im dritten Quartal 2024 wurden in Frankfurt 96.200 m² Bürofläche vermietet, etwas mehr als im Vorjahresquartal (93.100 m²). In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 wurden insgesamt 282.300 m² Bürofläche vermietet, das sind 4 % mehr als im Jahr 2023 (272.000 m²), aber 13 % weniger als im Zehnjahresdurchschnitt (324.700 m²).

Die Leerstandsquote stieg von 8,6 % im zweiten Quartal 2024 auf 9,2 % im dritten Quartal. Ende September 2024 stehen in Frankfurt ca. 1,1 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung, vor einem Jahr sind es ca. 0,9 Millionen Quadratmeter gewesen.

Die Spitzenmiete stieg im dritten Quartal 2024 um 1,00 €/m²/Monat und erreichte das Niveau von 48,00 €/m²/Monat (Vorjahr: 46,50 €/m²/Monat).

Quelle: Jones Lang Lasalle – Bericht 3.Quartal 2024

Vergleichsmieten

Der Gewerbemietenspiegel der IHK Frankfurt/Rhein-Main 2023 weist Gewerbemieten in der Stadt Frankfurt/M wie folgt aus:

Mietpreise in €/m ²	Nutzung	Minimalwert	Maximalwert	Schwerpunkt
Central Business District (CBD)	Büroflächen	21,00	47,00	33,00
City	Büroflächen	13,00	28,00	24,00
West	Büroflächen	7,00	20,00	13,00
Nord	Büroflächen	6,50	17,00	10,50
Ost	Büroflächen	6,50	20,00	13,50
Süd Büroflächen	Büroflächen	8,00	21,00	13,50
Niederrad / Lyoner Quartier	Büroflächen	8,00	18,00	13,50
Flughafen / Gateway Gardens	Büroflächen	14,50	29,00	19,00

Aktuelle Angebote für Büroflächen bewegen sich in einer Spanne zwischen 15,00 €/m² Nfl. bis 45,00 €/m² Nfl.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Stadt beherbergt rd. 775.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), bildet das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Oberzentrums. Frankfurt ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Main innerhalb des Stadtgebiets von Frankfurt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Frankfurt insgesamt ca. 329.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 616.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 286.975 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 26.038 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Frankfurt wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Finanzwirtschaft sowie von der Bio- und Gentechnologie geprägt.

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Frankfurt bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 12,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Hessen: 5,3 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Oktober 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 103,5 Punkten für Frankfurt, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Frankfurt als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Frankfurt den 20. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Amtl. Regionalschlüssel	064120000000
Ortsname	Frankfurt am Main
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Frankfurt am Main
Regierungsbezirk	Darmstadt
Bundesland	Hessen
Kooperationsraum	Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Zentrum)
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Südhessen
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	✓
Intl. Messestandort	✓
Einwohner	775.790 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	248,31 km² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	3.124 Einwohner/km² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsentwicklung	8,3 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	12,3 % (Zeitraum: 2017 - 2035)
Arbeitslosenquote - Stadt	6,0 % (Stand: Okt. 2023)

Arbeitslosenquote - Bundesl.	5,3 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote - DE	5,7 % (Stand: Okt. 2023)
Kaufkraft - Index	103,5 (Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	25.271 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	616.293 (Stand: 30.06.2022)
SV-Beschäftigte - Wohnort	328.794 (Stand: 30.06.2022)
Pendlersaldo	286.975 (Stand: 30.06.2022)
Betriebe	26.038 (Stand: 30.06.2022)
Hauptbranchencluster	Finanzwirtschaft, Informationstechnik & Kommunikation, Bio- und Gentechnologie
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	20 von 400
Zukunftsatlas - Profil	sehr hohe Zukunftschancen
Fazit	Sehr gut

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Westend-Süd', ca. 1,7 km nordwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Skyline Plaza' rd. 1,3 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt zentralen Standorts angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über 17 zugehörige Tiefgaragenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Frankfurt liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B8, B44) und Autobahnen (z.B. A66, A648, A5) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A648 liegt rd. 3,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt-Katharinenkreisel'. Die Bushaltestelle bzw. U-Bahnstation 'Westend' (Linien: U6 und U7) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 1,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 12 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude aus dem ursprünglichen Baujahr 1976. Das vollunterkellerte Gebäude wurde in fünfgeschossiger Bauweise erstellt und verfügt zusätzlich über ein Dachgeschoss (Staffelgeschoss). Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich eine Tiefgarage mit 17 Kfz-Stellplätzen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1997 modernisiert, in den Jahren 2018/2019 erfolgten umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, dabei wurde das Erd- und 1. Obergeschoss vollständig entkernt, im Erdgeschoss wurde eine Bankfiliale ausgebaut, dabei wurden Serverräume, Notstromversorgung und Sicherheitstechnik gemäß den Anforderungen an eine Bankfiliale ausgeführt.

Im Gebäude wurden die sanitären Räume sowie Heizkörper und Elektroinstallationen erneuert.

Letzte Modernisierungsmaßnahmen fanden im Zuge der Übernahme der Räume im 4.OG (Erneuerung Wand- und Bodenbeläge) sowie Einbau von Klimaanlage statt.

Insgesamt ist eine Bürofläche von rd. 1.595 m² Nfl., 50 m² Kellerabstellräume und 17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (davon 12 Doppelparkanlagen) ausgewiesen.

Konzeption

Die Flächenaufteilung ergibt sich wie folgt:

KG:	Tiefgarage, 17 Kfz-Stellplätze (davon 12 im Doppelparker), Abstellflächen, Mieterkeller
EG:	Foyer, Bankfiliale mit Besprechungsräumen, Kassenbereich, Tresorraum Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
1.OG – 4.OG:	Jeweils 9 Büroräume, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
Staffelgeschoss:	Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche

Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, alternativ über einen Personenaufzug. Die Sozialflächen befinden sich im Kern des jeweiligen Stockwerks, die Büroräume sind jeweils um den Innenkern angeordnet.

Die Grundrisse sind der vorliegenden Nutzung angepasst und werden mit durchschnittlich eingestuft. Eine separate Vermietung von einzelnen Etagen ist gegeben.

Baubeschreibung

Baujahr	1976
Modernisierung	1997 – tlw. Modernisierung (u.a. Erneuerung Fenster, Aufzug, Heizung) 2018/2019 – Entkernung des Erd- und 1.OG, Ausbau Bankfiliale im EG, Neukonzeptionierung der Büroflächen Teilmodernisierung der Räume im 2. und 3. OG, Ausbau Staffelgeschoss Reinigung der Hausfassade 2024 – Modernisierung der Räume im 4.OG; Einbau einzelner Klimaanlage
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung tlw. Dachbegrünung
Konstruktion/Fassade:	Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen, Stahlbetondecken
Fenster/Beschattung:	Metallrahmenfenster und -türen mit Isolierglas, außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz

Türen:	Haupteingangstür zweiflügelig in Metallrahmen, Isolierglas. Zugangstüren zu den Mietbereichen: Metallrahmentüren mit Glasfüllung, Innentüren tlw. Holztüren in mittlerer bis gehobener Qualität, Glastüren
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bauj. 1997, Wärmeverteilung über Heizkörper
Warmwasser:	dezentrale WW-Versorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Anlagen:	pro Etage eine WC-Anlage (Damen / Herren)
Treppen:	Betontreppe mit Natursteinbelag
Böden:	Diverse Bodenbeläge (Fliesen, Natursteinfußboden, Industriet Teppich), sanitäre Räume, Teeküchen: Fliesen
Wände:	Tapete gestrichen, in den sanitären Räumen: Fliesen
Decken:	Tapete, gestrichen
Außenanlagen:	Begrünung, Einfriedung, Zufahrt Tiefgarage
Garage/Stellplätze:	17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Besondere Ausstattung:	Personenaufzug, Alarmanlage, Klimatisierung
Schäden/Mängel:	Im Zuge der Besichtigung keine erkennbar.

Beurteilung der Objektqualität durchschnittlich

Insgesamt zeigt sich eine gute Gesamtkonzeption mit durchschnittlichen Grundrisslösungen und weitgehend branchenunabhängiger Nutzbarkeit. Eine etagenweise Vermietung ist grundsätzlich möglich. Die wirtschaftliche Selbständigkeit ist gegeben.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 24.10.2024 vom Unterzeichner zusammen mit Herrn Turan Zafer (als Bevollmächtigter des Eigentümers) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt voll umfänglich besichtigt werden. Die Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Bewertung ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Sachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Der Unterzeichner hat nicht Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mängelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Erläuterungen zum Grundstück

Anhand des Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte bzw. Lageplans und der Besichtigung wurde die Identität des Bewertungsgrundstückes zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Grundstücksgröße

Flurstück 37/6: 799 m² (Hof- und Gebäudefläche)

Das Bewertungsgrundstück ist von nahezu regelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beige-fügten Lageplan verwiesen. Die Länge entlang der Myliusstraße beträgt rd. 26,5 m, die mittlere Tiefe rd. 30 m. Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt über die Myliusstraße. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkmög-lichkeiten stark eingeschränkt vorhanden. Das Grundstück ist eben.

Sichtbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße gut sichtbar.

Umgebende Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Frankfurter Westend in einer Anliegerstraße in ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einer innenstadtypischen Mischnutzung aus Woh-nen, Gaststätten und Büros.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen.
Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine vollständig ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Zufahrt/Zugang

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der adressgebenden „Myliusstraße“.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig.
Eine Hochwassergefährdung und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht.
Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einblick in die online veröffentlichten Bebauungspläne im Be-reich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B320 „Westend I“, rechtskräftig seit 09.05.1978 mit nachfolgen-den Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
Geschossigkeit	V-geschossig
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 1,6

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, sind folgende Satzungen festgelegt: Erhaltungs-satzungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Erhaltungssat-zungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz).

Die Lage innerhalb eines Satzungsgebietes bedingt im Wesentlichen Auflagen durch die zuständige Behörde im Rahmen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzung sind durch die bestehenden Satzungen keine Wertbeeinträchtigungen erkennbar.

Die Baugenehmigungen lagen zur Bewertung vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

Grenzverhältnisse/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung durch das Gebäude, das Kellergeschoss bzw. die Tiefgaragenabfahrt sind auf zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Überbau besteht nicht.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Bürogebäude

Gebäudeart	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Baujahr	1976
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemass	2.353 m ² BGF

Grundbuch

Auszug vom: 21.08.2019
Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 18

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	1074	1	1	258	37/6	799,00

Gesamtfläche 799,00
davon zu bewerten 799,00

Abteilung I, Eigentümer

Ziraat Gayrimenkul Yatrm Ortakligi Anonim
Sirketi (Ziraat GYO A.S.) Sahrayi Cedit
Mahallesi

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR) Marktwert
1074	1	1	37/6	Grunddienstbarkeit - Nutzungsbeschrän- kung, Benutzungsbe- schränkung zuguns- ten des jeweiligen Ei- gentümers des Grundstücks Karten- blatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug ge- nommenen Vertrages von 24. Februar 1924.	siehe Erläuterungen	
1074	2	1	37/6	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbar- keit, Innehaltung des Wich zugunsten des jeweiligen Eigentü- mers des Grund- stücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Be- zug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.	siehe Erläuterungen	

Wert der Lasten und Beschränkungen:

Σ

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einer Büroimmobilie bebautes Grundstück Flurstück 37/6.

Identität des Bewertungsgrundstücks

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 27.02.2013, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Herrschvermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszugs sind keine Herrschvermerke

Erläuterungen zur Abteilung II

Die Rechte lfd. 1 und 2 datieren aus einem Vertrag aus dem Jahr 1924 und begünstigen das nördlich angrenze Grundstück Flurstück Nr. 23/6. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage und mit einem ausreichende Grenzabstand zum begünstigten Flurstück bebaut. Im vorhandenen Gebäudebestand ergeben sich offensichtlich keine Nutzungseinschränkungen aus den eingetragenen Rechten, die Rechte werden wertneutral beurteilt.

Die Eintragungsbewilligungen lagen nicht vor.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Denkmalschutz

Gemäß Einblick in das Portals DenkXweb besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Ebenso sind keine Hinweise auf Bodendenkmale oder Ensembleschutz im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Grenzbebauung/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung, Überbau ist nicht vorhanden.

Öffentliche Förderung / Belegungsrechte

Eine öffentliche Förderung ist nicht vorhanden.

Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt gem. vorliegenden Grundbuchangaben nicht im Bereich eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes.

Bergschadensverzicht

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Abbaugebietes.

Überschwemmungsrisiko

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches aus.

Altlasten/Kontaminierung

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zur Bewertung nicht vor. Aufgrund der historischen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint ein Altlastenverdacht unwahrscheinlich. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss aus.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück Nr. 376	799	8.019,00					Ja	6.407.181

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

6.407.181

Entspricht 57% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück Nr. 376

Bodenrichtwert: 14.000,00 EUR/m²

Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichendes Maß der baulichen Nutzung
nach GMB Stadt Frankfurt 2024

maßgebliche WGFZ: 5; Umrechnungskoeffizient: 4,015

tatsächliche WGFZ: 2,3; Umrechnungskoeffizient: 2,3

angepasster Bodenrichtwert: 8.019,92 EUR/m²

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß Auskunft im Portal „Boris Hessen“ beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes auf 8.500,00 EUR/m² (baureifes Land, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser wGFZ 1,8). Die vorliegende Nutzung als Büro- und Geschäftshaus stimmt nicht mit der ausgewiesenen Nutzung als Wohnbaufläche überein.

Zur Wertermittlung wird die nächstgelegene Bodenrichtwertzone mit der Nutzung als gemischte Baufläche, Bürohäuser westlich des Bewertungsobjektes mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 14.000 EUR/m² (wGFZ 5,0) angenommen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine wGFZ von rd. 2,3 (inkl. TG und Staffelgeschoss) und ist somit geringer ausgenutzt als das entsprechende Richtwertgrundstück. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt daher in Anlehnung an die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/M.

Der Bodenwert wird nach Anpassung mit 8.019,00 €/m² in der Bewertung berücksichtigt.

Erläuterungen zum Sachwert

Schwertverfahren Schema und Erläuterung

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

- Multiplikation mit Bruttogrundfläche
- ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
- Umrechnung mit Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Ggf. Anpassung mit Regionalfaktor (modellkonform)
- Alterswertminderungsfaktor (Abschlag Alterswertminderung)

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen
Anlagen

+

durchschnittliche Herstellungskosten/ Erfahrungssätze/
Schätzung für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Ggf. Alterswertminderung

= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und
sonstigen Anlagen

+

Bodenwert

=

Die Summe ergibt den vorläufigen Sachwert, der noch an den Markt und
die Besonderheiten des Objektes anzupassen ist.

vorläufiger Sachwert
des Grundstücks

x

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist i.d.R. durch Multiplika-
tion mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß §
39 ImmoWertV21 vorzunehmen.

Marktanpassung
nach [1] § 35 Abs. 3

=

Der vorläufige Verfahrenswert ist ein an die allgemeinen Wertver-
hältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasster Sachwert, ohne
Wertung der Besonderheiten des Objektes.

marktangepasster
vorläufiger Sachwert

+ / -

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(boG) sind zu berücksichtigen:

- erhebliche Abweichungen von marktüblichen Merkmalen
- Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellansätzen

ggf. Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücks-
merkmale (boG)

=

Ergebnis ist der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Sachwert

Erläuterungen zu den einzelnen Parametern im Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und Gebäudestandard

Als Ausgangswert sind i.d.R. die Normalherstellungskosten – NHK2010 zugrunde zu legen, welche für verschiedene Gebäudearten und -standards in €/m² BGF angegeben sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, d.h. Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen). Für die Wahl geeigneter Kennwerte ist die Nutzung der Immobilie am Qualitätsstichtag maßgeblich. Ein dem zu bewertenden Gebäude hinreichend entsprechender Kostentyp wird gewählt und das Wertermittlungsobjekt auf Grundlage seiner Standardmerkmale qualifiziert. Einzelne Bauteile können durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex (BPI) Basisjahr 2010 = 100. Die durchschnittlichen Kosten sind mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren, sofern dieser vom zuständigen Gutachterausschuss als Modellparameter zur Anpassung an das örtliche Baupreisniveau festgelegt wurde. Die NHK sind Modellwerte und können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.

Bei Dachgeschossen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der Erfassung der Bruttogrundfläche unterschieden zwischen nicht nutzbaren Dachgeschossen (keine Anrechnung als BGF mgl. und Zuordnung zur Gebäudeart mit Flachdach) und nutzbaren Dachgeschossen (Anrechnung in der BGF).

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich die wirtschaftliche Nutzbarkeit nach der vorhandenen Wohnfläche, welche von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe abhängig ist. Ein fehlender Drempe ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) kann durch einen Zuschlag berücksichtigt werden. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung werden durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Orientierungswerte für Zu- und Abschläge sowie in der BGF nicht erfasste Bauteile hat u.a. die AGVGA.NRW im "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren", Anlagen 1 und 8 veröffentlicht.

Die indexierten und ggf. regionalisierten Kosten sind um die Alterswertminderung zu verringern, siehe folgenden Punkt "Alterswertminderung".

Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Das Baujahr bezeichnet das Jahr der Fertigstellung oder das Jahr der Nutzungsaufnahme.

Die GND ist eine Modellgröße. ImmoWertV21 Anl. 1 enthält für verschiedene Gebäudearten Modellansätze.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes, fiktives Baujahr aufgrund vorgenommener Modernisierungen angenommen. Das führt im Rechenmodell zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Diese Herangehensweise ist sachgerecht, wenn das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt bleibt, vgl. ImmoWertA § 4.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel oder Bauschäden sind i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND.

Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Bodenwert (Bodenrichtwert) miteingepreist sind.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis mit einem pauschalen Zuschlag des (vorläufigen) Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Wertansatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem Verhältnis zum (vorläufigen) Gebäudesachwert

steht. Auf pauschale Erfahrungssätze wird auch zurückgegriffen, weil heranzuziehende Sachwertfaktoren regelmäßig auf dieser Basis abgeleitet werden.

Die Zuschläge für Außenanlagen sind umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sinkt der pauschale Ansatz mit der Zahl der Geschosse. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze höhere Größenordnungen einnehmen, siehe Kleiber 2019, "3.4.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen".

Marktanpassung

„Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen“. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über einen sogenannte Sachwertfaktor (SW-F) bestimmen. Übliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor:

Vorrangig sind die Sachwertfaktoren anzuwenden, welche von einem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen abgeleitet werden sollen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität sicherzustellen.

Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt.

Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

ImmoWertV21 § 8 (3): "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. BoG können u.A. bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln/Bauschäden, bei nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren und zum Abriss anstehen baulichen Anlagen sowie Rechten und Belastungen bestehen. Selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche des Grundstücks gehören i.d.R. ebenso dazu. Auch unterlassene Instandhaltungen werden meist als boG berücksichtigt, vgl.[2] zu § 4 4.(3).4. Ferner wird geregelt, dass boG insbesondere durch marktgerechte Zu- und Abschläge erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte (am Ende) berücksichtigt werden.

Flächenansätze

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde den vorliegenden Flächenberechnungen der Fa. Bauen + Wohnen entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND.

Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

Modernisierungen haben dabei erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die RND. Die o.g. Formel gilt deshalb erst ab einem relativen Alter von 10 bis 60 % (rel. Alter = (Alter / GND) * 100 %). Liegt das relative Alter in Abhängigkeit der Modernisierungspunkte darunter, gilt: RND = GND - Alter. Nach dem Modell lässt sich die RND auf max. 70 % der GND strecken.

Davon abweichend kann die RND bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen GND betragen.

Restnutzungsdauer (RND) ggf. modifiziert und Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

Gebäude	Bürogebäude	
Jahr des Qualitätsstichtags:	2024	
Baujahr:	1976	
Ursprungsalter:	48 Jahre	
relatives Alter in % zur GND	78%	
GND (nach Modell GAA)	60 Jahre	
RND (Modell [1] Anlage 2):	35 Jahre	
AWMF = RND / GND	41,67	

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1976, bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Gebäudes, der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Bau- und Ausstattungsstandards wird die Restnutzungsdauer in der vorliegenden Bewertung mit 35 Jahren angesetzt.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein prozentualer Ansatz vom Herstellungswert in Höhe von 5 %. Hierin enthalten ist eine durchschnittliche (übliche) Ausstattung. Die darüberhinausgehenden Aufwendungen werden als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Bürogebäude

Gebäudetyp	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	1.277 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	1.277 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8810 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	2.402 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,0280 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten	2.469 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Bürogebäude	1	1976	60	35	2.352,87 m² BGF	2.469	18,00	Linear	41,67	3.998.462

Σ 3.998.462

* Baupreisindex (1) Bürogebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8810

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.998.462
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 199.923
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	4.198.385
+ Bodenwert	6.407.181
Vorläufiger Sachwert	10.605.566
SACHWERT	10.605.566

Erläuterungen zum Ertragswert

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohrertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinst Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.
Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.
Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

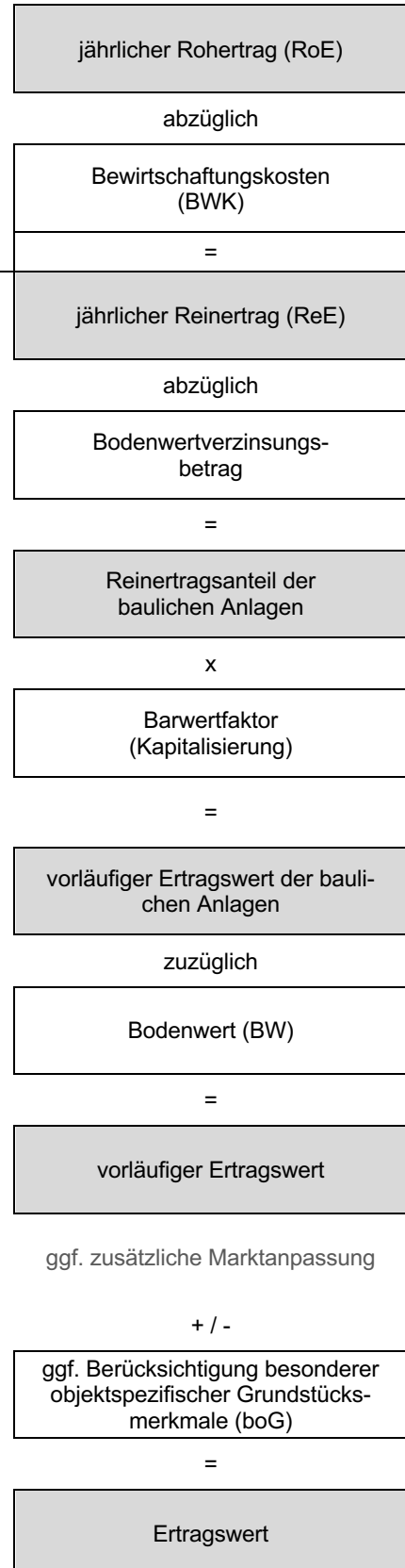
Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungsstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz errechnet werden.

Der BW ist vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einfließen lässt.



Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	1	Büro / EG - Staffelge- schoss	35	3,25	1	1.595,40		24,00	459.475	190.111
g	1	Büro / KG - Archivräume	35	3,25	1	50,00		5,00	3.000	1.242
g	1	Stellplätze innen (Ge- werbe) / TG-Stellplätze	35	3,25	17			200,00	40.800	16.882

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 35 Ø 3,25 Σ 2 Σ 1.645,40

Σ 503.275 Σ 208.235

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude			EUR/m²		EUR			CO₂	EUR/m²		
Nutzung / Beschreibung			(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Büro / EG - Staffelge- schoss	14,50	0,34	6.892,12	1,50	4,00	1,00		0,34	10,88
g	1	Büro / KG - Archivräume	14,50	0,34	45,00	1,50	4,00	0,00		0,00	29,66
g	1	Stellplätze innen (Ge- werbe) / TG-Stellplätze	106,00		46,00	2,55	4,00				12,44

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 11,09

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohrertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
Nutzung / Beschreibung									
g	1	Büro / EG - Staffel- geschoss	459.475	50.002	409.473	194.044	215.429	20,7238	4.464.507
g	1	Büro / KG - Archiv- räume	3.000	890	2.110	1.267	843	20,7238	17.470
g	1	Stellplätze innen (Gewerbe) / TG- Stellplätze	30.600	3.808	26.792	12.923	13.869	20,7238	287.418

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 493.075

Σ 54.700

Σ 438.375

Σ 208.234

Σ 230.141

Σ 4.769.395

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

4.769.395

+ Bodenwert

6.407.181

ERTRAGSWERT

11.176.576

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	WOHNEN			GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Bürogebäude			1.645,4	493.075
		Σ	Σ	Σ 1.645,4	Σ 493.075
	Gesamte WNFI. (m²)				1.645,4
	Gesamtrohertrag (EUR)				493.075

Erläuterungen zum Ertragswert

Vermietungssituation

Zum Besichtigungszeitpunkt war das Objekt vollständig eigengenutzt. Auskunftsgemäß wird aktuell eine Miete in Höhe von 76.005,24 €/Jhrl. gezahlt, in diesem Betrag ist die gesetzl. MwSt. sowie die Nebenkosten enthalten. Aufgrund des Mietvertrages im Innenverhältnis bleibt dieser in der Bewertung unberücksichtigt.

Flächennachvollzug (Mietflächen)

Die angesetzten Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Mietflächen ergeben sich wie folgt:

Lage	Fläche
Kellerräume	50 m² Nfl.
EG	311,60 m² Nfl.
1.OG – 4.OG (4 x 304,60 m² Nfl.)	1.218,40 m² Nfl.
Staffelgeschoss	65,40 m² Nfl.
Gesamt:	1.645,40 m² Nfl.

Mietansätze

Unter Berücksichtigung des Objekt- und Gebäudezustandes werden die Mieten in Anlehnung an die veröffentlichten Mieten der IHK Frankfurt/M und den aktuellen Angebotsmieten in Höhe von 24,00 €/m² Nfl. angesetzt.

Die Abstellflächen im KG werden mit 5,00 €/m² Nfl. und die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage werden mit einer Miete in Höhe von 150 €/Stellpl. in der Bewertung berücksichtigt.

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf den Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 1 EW-RL; indexiert auf das Jahr 2024.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Für das Bürogebäude werden Instandhaltungskosten von 14,50 €/m² Nfl. angesetzt, für die Stellplätze in der Garage 106 EUR/STP.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die Verwaltungskosten werden in Höhe von 1,5 % des Jahresrohertrages in der Bewertung berücksichtigt, für die Kfz-Stellplätze erfolgt der Ansatz in Höhe von 46 €/Stellpl.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Gewerbeobjekt wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der Größe, der Nutzung und der Objektart als ausreichend angesehen.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarkt der Stadt Frankfurt/M 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Büronutzung auf Basis der Kaufverträge aus den Jahren 2022/2023 im Bankenviertel/Westend in Höhe von 0,7 % (+/- 0,8 %) ausgewiesen. Im Bereich der City-Innenstadt wird der Liegenschaftszinssatz mit einem Mittelwert in Höhe von 1,5 % bei einer Standardabweichung von 1,0 % genannt.

Der Rohertragsfaktor im GMB 2024 wird in Höhe von durchschnittlich des 24,5 Jahresrohertrages bei einer Standardabweichung von +/- 5,5 genannt. Bei Auswertung des 2. Halbjahres 2023 wird der Mittelwert in Höhe von 25,3 bei einer Standardabweichung von +/- 6,4 genannt.

Der in der Marktwertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtung und berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage, die vorliegende Eigennutzung, den Gebäudezustand und die unterstellte Restnutzungsdauer, die Nachfrage, die Wirtschaftslage sowie die derzeitige Marktlage im freihändigen Verkauf.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein mittlerer Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.

CO₂-Bepreisung

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes. Bei der Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden.

Für Nichtwohngebäude gilt eine Aufteilung der Kosten zu 50% für den Mieter und 50% für den Vermieter. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Erläuterung: Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. (CO₂-Kennwerte aus dem Energieausweis entsprechen nicht den Berechnungsvorgaben der EBeV). Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe schätzen.

Die CO₂-Kosten steigen gemäß BEHG bis zum Jahr 2026 an. Anschließend sollen die Zertifikatspreise am Markt gebildet werden. Für die Schätzung wird von 60 €/t (Mittelwert 2026) zzgl. MwSt. ausgegangen.

Für das Bewertungsobjekt wird eine CO₂-Abgabe in Höhe von 1,00 €/m² Nfl. pauschal angesetzt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 4 ImmoWertV sind objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Baumängel und Bauschäden oder ein überdurchschnittlich guter oder schlechter Unterhaltungszustand durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektrendite

Die Nettoanfangsrendite (Rohertrag abzgl. liquiditätswirksame Bewirtschaftungskosten / Marktwert) entspricht rd. 4,48 % (bezogen auf den Marktwert) und liegt im üblichen Rahmen der Spannen vergleichbarer Objekte.

Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/M nennt einen durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor in Höhe des 24,5-fachen (Spanne 19,6-fach bis 32,3-fach) bei einer Standardabweichung von +/- 5,5. Die Nutzfläche wird mit durchschnittlich 7.782 €/m² Nfl. genannt. Bei Unterscheidung nach 1. und 2. Halbjahr 2022 ergibt sich ein Jahresrohertragsfaktor in Höhe des 25,3-fachen im 2. Halbjahr, dabei liegen dieser Auswertung lediglich 3 Kauffälle zugrunde und sind daher kritisch zu beurteilen. Der auf Basis des Ertragswertes ermittelte Marktwert entspricht rd. 6.810 €/m² Nfl. und dem rd. 22,7-fachen der Jahresnettokaltmiete. Dies liegt unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter innerhalb objekttypischer Bandbreiten.

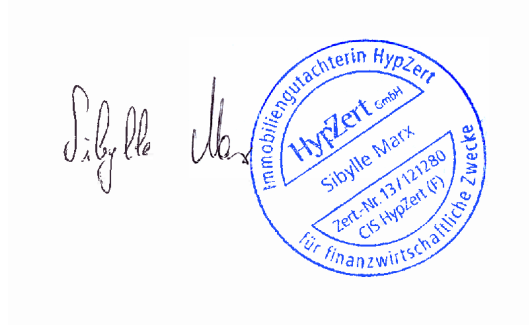
Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	6.407.181
	Sachwert	10.605.566
	Ertragswert	11.176.576
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	11.200.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	6.810
	x-fache Jahresmiete	22,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,40%
	Nettorendite (ReE/x)	3,91%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	1.645,4m²
	Σ	1.645,4m²
Ertrag	Jahresrohertrag	493.075
	Jahresreinertrag	438.375
Liegenschaftszins	Wohnen	
	Gewerbe	3,25%
	i.D.	3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	11,09%
	i.D.	11,09%

Frankfurt/M 09.12.2024



Siegfried Steinfurth MRICS
MBSN Partnerschaftsgesellschaft
HypZert (F)



Sibylle Marx
MBSN Partnerschaftsgesellschaft
HypZert (F)

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Aufstellung Modernisierungen	vorhanden	
Baulastenauskunft	vorhanden	18.12.2023
Bodenrichtwertauskunft	vorhanden	
Denkmalschutzauskunft	vorhanden	
Exposé	vorhanden	
Flurkarte	vorhanden	01.10.2017
Flächenaufstellung	vorhanden	
Grundrisse	vorhanden	
Kartenset	vorhanden	
Mieterliste/Mietaufstellung	vorhanden	
Mietverträge	vorhanden	
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden	
Wertgutachten	vorhanden	03.06.2022

Anlagenverzeichnis

Kartenset
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Flurkarte
Grundrisse

Fotodokumentation

Seitenansicht



Straßenansicht



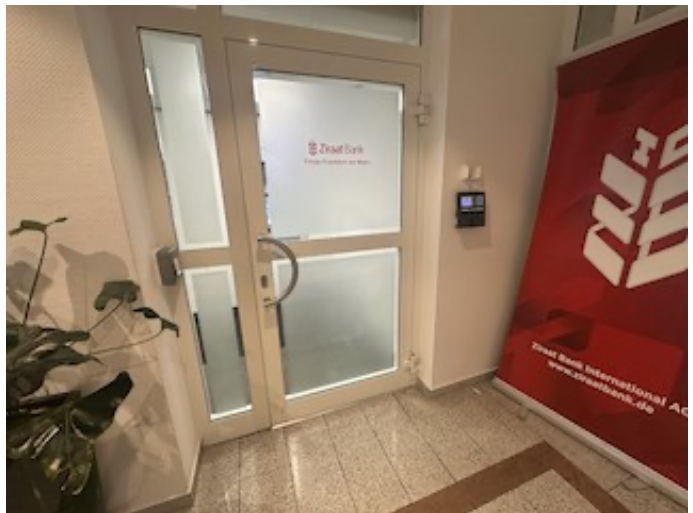
Vorderansicht



Rückansicht



Haupteingang



EG - Foyer

